

令和6年度 第1回 都市計画サロン 報告

日時：令和6年8月2日（金）

参加者：18名（オンライン含む）

演題：「これまでの天神まちづくりへの取組み ～ 20年間の官民協働の取組みへの関わりを振り返って～」

講師：川端互氏（BA Visions Channel代表・元日建設計 九州代表補佐）

講演内容：

【天神ビッグバン前の福岡都心部の立ち位置と課題】

90年代までの福岡は、バブル崩壊後も比較的安定的に経済発展をとげ、九州で独り勝ちの状態になった。広域交通の利便性も高く、九州全域から人とビジネスが集まる状態が生まれていた。一方で、支店経済の限界も見えており新たな成長の戦略が求められつつあった。2000年代に入り福岡西方沖地震も経て、都心部のまちづくりのあり方を議論するタイミングが生まれた。

福岡の都心部の課題は、九州の中心・支店経済から一歩先に進むための都市機能の課題と、港町にも関わらず都心部で水辺が感じられない、福岡を代表する象徴的な公共空間や都市景観がないという都市空間の課題があった。

また、都心部には平成18年現在で築30年を超えるビルが100～120棟存在していた。都心部の建て替えが進まない最大の理由は、1973年の都市計画法改正前に建設され現在は法定容積率をオーバーしているビルが70～80棟あり、既存不適格建築物になっていたことと、航空法による高さ制限が理由となり、建て替え後も高層化が進められない状況にあった。

【天神地区の建て替えを可能にした制度と体制】

建て替えを進めていくために、福岡市が機能更新誘導方策と呼ばれる新制度を創設して民間事業者の公共貢献に応じて容積率の割増を行うこと、天神地区では民間事業者は地権者が中心になってエリアマネジメントの団体を立ち上げていくことになった。エリマネは2006年のWe Love天神協議会が先行し、開発が集中する明治通り沿道については機能更新のための組織化・ビジョンづくりを担う団体として天神明治通り街づくり協議会が発足した。

福岡市の機能更新誘導方策は、総合設計制度・地区計画（再開発等促進区）・都市再生特別地区を運用する際の運用基準として策定され、従来の公開空地評価や特定施設評価による容積率緩和に加えて、「まちづくり取組評価」「敷地外公共施設整備評価」が加わり、従来よりも規模の大きな公共貢献と引き換えにより規模の大きな容積率緩和が可能となった。

航空法の高さ制限については、国家戦略特区を活用し航空の安全に支障ない周辺の既存物件（電波塔など）に基づく一定の高さをエリア一体の目安として提示されることとなり、従来個別に事業者が航空局と協議する必要があったものが、エリア単位で緩和される

こととなった。

機能更新誘導方策と航空法の高さ制限の緩和、地権者団体が中心となった機能更新誘導方策に基づく天神明治通り地区のグランドデザインやガイドラインの策定により、天神地区の民間事業者による建て替えが可能な環境が整った。これらのビジョンづくりの過程では、官民が一体となって議論を深め、ポートランド等の海外事例の視察にも赴き、目標像の共有に努めた。

平成27年には天神地区の民間ビルの建て替えを、年限を区切って誘導する天神ビッグバンがプロジェクトとして始動し、ビッグバンボーナスと呼ばれる追加の容積緩和制度も設けられた。

これらの取組の結果、天神地区では近年、民間ビルの建替が急速に進んでいる。天神明治通り地区・天神一丁目地区・大名二丁目地区（旧大名小学校跡地）で地区計画や航空法の高さ制限の緩和も活用した大規模プロジェクト進められ、すでに天神ビジネスセンター第一期・福岡大名ガーデンシティは開業済み、2025年にかけてさらに多くのプロジェクトが竣工・開業を迎える予定である。

【時代を先取りしていた天神地区の交通戦略】

天神地区はWe Love天神協議会が中心となって天神交通戦略の策定を進めており、平成23年に「アクセスしやすく、歩いて楽しいまち・天神」というビジョンを掲げていた。現在のウォーカブルの取組をだいたい先取りしていた印象がある。公共交通の強化とともにフリンジパーキングと呼ぶ周辺部の駐車場の利用促進策も展開してきた。また、地方および地下の歩行者ネットワークのビジョンもこの時期に策定しており、近年天神ビッグバンに伴って整備が進められている地下道等もこの時期に定められたビジョンを具現化したものである。

【新たな需要創造への挑戦】

平成24年には特定都市再生緊急整備地域に福岡都心地域が指定され、平成26年にはグローバル創業・雇用創出特区として国家戦略特区にも指定された。また、平成23年には地元財界が中心となり、経済活性化を目指し福岡地域戦略推進協議会（FDC）が設立された。

意見交換：

天神地区の公共空間のあり方や福岡市の都市戦略、天神ビッグバンに伴う公共空間整備のあり方について参加者の間で活発な意見交換が行われた。また会議終了後に川端氏による天神地区の具体のプロジェクトの解説が行われ、今後開発が進められる地区のあり方や開発に伴い整備される都市計画道路（天神通線）などについて参加者間で意見交換が行われた。

（文責：九州大学 黒瀬武史）

